आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण
पत्र क्रमांक सं. 889
दि. 02.08.25
देहरादून

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम,
प्रमुख सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1–मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
2–मण्डलायुक्त, गढ़वाल मण्डल, पौड़ी।
3–मण्डलायुक्त, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल।
4–उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून।
5–उपाध्यक्ष, हरिद्वार रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
6–उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
7–मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 01 अगस्त 2025।

विषयः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों एवं भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्राधिकरणों को प्रतिनिधायित अधिकारों एवं भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में संशोधन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अवगत कराना है कि आवास विभाग के शासनादेश संख्या–1311/V–2/21–10(आ0) 2020, दिनांकः 26.07.2021 के द्वारा 4000 वर्गमीटर से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल के भू–उपयोग परिवर्तन का अधिकार संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण, 10001 वर्गमीटर से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल के भू–उपयोग परिवर्तन का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण में तथा 50000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भू–उपयोग के परिवर्तन का अधिकार राज्य सरकार में निहित किया गया है।

E.E/AE/PA

2– इसी प्रकार उक्त शासनादेश के द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) के न्यूनतम मानकों में शिथिलीकरण हेतु 25 प्रतिशत तक के शिथिलता का अधिकार संबंधित विकास प्राधिकरण के बोर्ड, 25 प्रतिशत से 50 प्रतिशत तक की शिथिलता का अधिकार, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड तथा 50 प्रतिशत से अधिक शिथिलता का अधिकार राज्य सरकार में निहित किया गया है।

J.C.A
02-08-25

3– उक्तानुसार भू–उपयोग परिवर्तन एवं मानकों में शिथिलीकरण के संबंध में यह भी प्राविधान किया गया है कि उक्तानुसार शिथिलता अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक् जाँचोपरान्त प्रदान की जायेगी। सामान्य रूप से भवन–निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलता प्रदान किये जाने एवं भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से महायोजना का स्वरूप बिगड़ता है एवं नियोजित विकास के उद्देश्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

4– उक्त के अतिरिक्त आवास विभाग के शासनादेश संख्या–1651/V–2/21/11 (एल0यू0सी0) 2003, दिनांकः 06 अक्टूबर, 2021 के द्वारा महायोजना में निम्न भू–उपयोग

से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु शुल्क का निर्धारण किया गया है।

5– उक्त के संबंध में सम्यक् विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि:–

(1)– आवासीय/पर्यटन भू–उपयोग में किसी भी भू–उपयोग से परिवर्तन करने पर भूमि मूल्य के (सर्किल रेट के आधार पर) समतुल्य राशि ली जायेगी। इसी प्रकार व्यावसायिक में भू–उपयोग परिवर्तन करने पर भूमि मूल्य का (सर्किल रेट के आधार पर) 1.5 गुना राशि ली जायेगी।

(2)– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण के संबंध में शासनादेश संख्या:–1311, दिनांक: 26 जुलाई, 2021 के बिन्दु संख्या–02 के अनुसार संबंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण के बोर्ड एवं उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड को प्रदत्त अधिकारिता को समाप्त किया जाता है। इस प्रकार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही शासन द्वारा ही की जायेगी।

(3)– शासनादेश सं0–1311, दिनांक: 26 जुलाई, 2021 द्वारा 4,000 से 10,000 वर्ग मी0 तक संबंधित प्राधिकरण बोर्ड, 10,000 से 50,000 वर्ग मी0 तक उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण बोर्ड तथा 50,000 वर्ग मी0 से अधिक भूमि के भू–उपयोग से परिवर्तन का अधिकार उत्तराखण्ड शासन में निहित किया गया है। प्रायः आवेदकों/प्राधिकरणों द्वारा एक परियोजना हेतु प्रस्तावित विस्तृत भू–खण्ड को परिवार या किसी अन्य सदस्यों के नाम से पृथक–पृथक रूप से कई भागों में विभक्त कर भू–उपयोग परिवर्तन किये जा रहे हैं, जो उक्त शासनादेश के प्राविधानों का उल्लंघन है। अतः एक परियोजना तथा विस्तृत भू–खण्ड भागों में विभक्त कर अथवा एक भू–खण्ड के समीपस्थ अन्य भू–खण्डों का पृथक–पृथक रूप से भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

6– उक्त प्राविधानों को कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

7– उपरोक्त शासनादेश दिनांक: 26.07.2021 एवं शासनादेश दिनांक: 06.10.2021 को इस सीमा तक संशोधित समझा जाय।

भवदीय,

Digitally signed by
RAJAN MEENAKSHI SUNDARAM
Date: 09-07-2025 12:58:58

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम)
प्रमुख सचिव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1– प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
2– निजी सचिव, मा० आवास मंत्री, उत्तराखण्ड को मा० मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
3– निजी सचिव, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन को मुख्य सचिव महोदय के संज्ञानार्थ।
4– गार्ड फाईल।